ỦY BAN NHÂN DÂN **TỈNH GIA LAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 4600 /QĐ-UBND	*Gia Lai, ngày 28 tháng 10 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH
Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị - Du lịch - Văn hóa - Thể thao hồ Phú Hòa

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 11/12/2025;

Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 và Thông tư số 24/2026/TT-BXD ngày 20/5/2026 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 3106/QĐ-UBND ngày 23/7/2026 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Gia Lai thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 3888/QĐ-UBND ngày 11/9/2026 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung Quy Nhơn và vùng phụ cận đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 2851/QĐ-UBND ngày 01/8/2023 và Quyết định số 2284/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị - Du lịch - Văn hóa - Thể thao hồ Phú Hòa;

Căn cứ Quyết định số 4496/QĐ-UBND ngày 21/10/2026 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị - Du lịch - Văn hóa - Thể thao hồ Phú Hòa;

Căn cứ Quyết định số 3269/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Gia Lai giai đoạn 2026 - 2030;

Căn cứ các Kết luận số 261-KL/TU ngày 08/9/2026, Kết luận số 281-KL/TU ngày 14/10/2026 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy; Văn bản số 11491/UBND-XDCT ngày 11/9/2026, Văn bản số 12874/UBND-XDCT ngày 19/10/2026 của UBND tỉnh về các nội dung liên quan đến Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu Đô thị - Du lịch - Văn hóa - Thể thao hồ Phú Hòa;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 523/TTr-SXD ngày 23/10/2026 và thực hiện kết luận của Thường trực Tỉnh ủy tại Thông báo số 411-TB/TU ngày 27/10/2026.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên quy hoạch: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị - Du lịch - Văn hóa - Thể thao hồ Phú Hòa.

2. Vị trí, phạm vi ranh giới và quy mô quy hoạch: Thuộc các phường Quy Nhơn, Quy Nhơn Bắc và Quy Nhơn Nam, tỉnh Gia Lai, có giới cận như sau:

- Phía Đông giáp núi Bà Hỏa và đường Hoàng Văn Thụ;

- Phía Tây giáp đường ven biển;

- Phía Nam giáp khu dân cư hiện hữu;

- Phía Bắc giáp sông Hà Thanh.

Quy mô diện tích lập quy hoạch khoảng 279,41 ha.

Quy mô dân số khoảng 43.380 người.

3. Tính chất và mục tiêu quy hoạch:

- Góp phần hoàn thành mục tiêu Chương trình phát triển nhà ở tỉnh giai đoạn 2020 - 2035 và Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh giai đoạn 2026 - 2030 đã được phê duyệt. Cụ thể hóa đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị - Du lịch - Văn hóa - Thể thao hồ Phú Hòa đã được phê duyệt.

- Hình thành một khu đô thị đồng bộ, hiện đại với đầy đủ các chức năng cho du lịch, văn hóa và thể thao bao gồm các công trình nhà ở thấp tầng, nhà ở chung cư thương mại, nhà ở xã hội, hạ tầng xã hội (công cộng đô thị, công cộng đơn vị ở, y tế, giáo dục, văn hoá thể dục thể thao, dịch vụ, dịch vụ du lịch, công viên cây xanh sử dụng công cộng,...) hạ tầng kỹ thuật (bãi đỗ xe, đường giao thông,...) nhằm phục vụ nhu cầu sống, sinh hoạt và giải trí cho người dân, hướng tới mục tiêu phát triển khu đô thị hiện đại, thông minh, bền vững hài hòa với cảnh quan tự nhiên, đồng thời tạo sức hút hấp dẫn cho khu vực Quy Nhơn.

- Là cơ sở để quản lý quy hoạch và triển khai đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

4. Quy hoạch sử dụng đất:

a) Bảng cơ cấu sử dụng đất:

TT	Hạng mục sử dụng đất	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)
A	**ĐẤT ĐƠN VỊ Ở**	**1.270.533,55**	**45,47**
1	**Đất nhà ở**	**650.884,89**	**23,29**
1.1	*Đất nhà ở thương mại*	*513.523,82*	*18,38*
	Đất nhà ở liền kề	*304.241,95*	*10,89*
	Đất nhà ở biệt thự	*84.068,39*	*3,01*
	Đất nhà ở chung cư cao tầng	*94.300,96*	*3,37*
	Đất nhà ở chung cư hỗn hợp	*30.912,52*	*1,11*
1.2	*Đất nhà ở xã hội*	*137.361,07*	*4,92*
2	**Đất công trình hạ tầng xã hội**	**176.190,03**	**6,31**
2.1	*Đất văn hoá*	*10.855,91*	*0,39*
2.2	*Đất y tế*	*8.683,42*	*0,31*
2.3	*Đất giáo dục*	*29.093,69*	*1,04*
2.4	*Đất thương mại*	*4.463,21*	*0,16*
2.5	*Đất cây xanh đơn vị ở*	*113.548,17*	*4,06*
3	**Đất giao thông đơn vị ở**	**381.037,26**	**13,64**
4	**Đất bãi đỗ xe**	**62.421,37**	**2,23**
B	**ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở**	**1.523.569,46**	**54,53**
1	**Đất cây xanh cấp đô thị**	334.506,52	11,97
1.1	*Đất cây xanh công cộng*	*286.409,71*	*10,25*
1.2	*Đất cây xanh cách ly*	*48.096,81*	*1,72*
2	**Đất công cộng dịch vụ đô thị**	**171.046,10**	**6,12**
2.1	*Đất văn hóa thể thao*	*92.468,97*	3,31
2.2	*Đất thương mại dịch vụ*	*49.025,03*	*1,75*
2.3	*Đất dịch vụ du lịch*	*14.142,27*	*0,51*
2.4	*Đất trung tâm nghiên cứu đào tạo*	*24.955,46*	*0,89*
3	**Đất di tích tôn giáo**	**510,19**	**0,02**
4	**Đất ao hồ, kênh mương**	**805.067,50**	**28,81**
5	**Đất hạ tầng kỹ thuật**	**6.085,84**	**0,22**
6	**Đất giao thông cấp đô thị**	**206.353,31**	**7,39**
	Tổng diện tích lập quy hoạch	**2.794.103**	**100**

b) Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: *(Chi tiết theo hồ sơ quy hoạch)*

5. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Phát triển đô thị theo cấu trúc kết hợp với các hướng tiếp cận từ các trục giao thông với tuyến đường bộ chính là tuyến Quốc lộ 1D (đường Tây Sơn), đường Điện Biên Phủ, tuyến đường thủy là sông Hà Thanh. Trên cơ sở tận dụng những điều kiện hiện trạng, tiềm năng phát triển của đô thị tổ chức mô hình với nhiều thể loại đa dạng, tạo sự tiện nghi, hiện đại. Hình thành các khu nhà ở theo cấu trúc đường chính và theo điểm mạnh về địa hình và cảnh quan của từng khu vực.

- Dọc trục chính phát triển các khu nhà chung cư cao tầng, thương mại dịch vụ, dịch vụ du lịch và nhà ở liền kề có mặt tiền rộng có thể kinh doanh.

- Tạo trục phát triển dịch vụ du lịch từ hướng Bắc là khu Thể thao, công viên văn hóa sinh thái Hùng Vương đến khu công viên trung tâm với hồ Phú Hòa.

- Phát triển chức năng nhà ở hiện đại với nhiều loại hình khác nhau. Hình thức kiến trúc các công trình hiện đại; màu sắc công trình, cây xanh sân vườn phù hợp với chức năng sử dụng của từng công trình và hài hoà với cảnh quan khu vực, đồng thời tạo được điểm nhấn về không gian cho khu vực.

- Đối với công viên trung tâm, hồ cảnh quan: Kết nối không gian chức năng hồ Phú Hòa và khu ở mới. Trồng cây xanh, làm vườn hoa kết hợp với kiến trúc tiểu cảnh để phục vụ dân cư trong khu vực… hình thức tổ chức cây xanh đẹp, phong phú, bố trí lối ra vào thuận tiện. Để tăng cường hiệu quả sử dụng, không được làm hàng rào bao quanh tạo điều kiện thuận lợi cho sử dụng chung và phù hợp với quy hoạch.

- Đối với công trình cần có giải pháp kiến trúc phù hợp, tránh làm ảnh hưởng đến cảnh quan chung của khu vực.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Quy hoạch san nền:

San nền cục bộ tại các vị trí xây dựng công trình, sân bãi và đường giao thông, độ dốc san nền hướng dốc chính từ Nam xuống Bắc, từ Đông sang Tây, cao độ thấp nhất +3,60m. Hệ thống thoát nước mưa đi riêng với hệ thống thoát nước thải, nước mưa thoát về hồ Phú Hòa và sông Hà Thanh. Cập nhật vị trí đấu nối thoát nước mưa Khu tái định cư phường Quy Nhơn Nam vào hệ thống thoát nước của quy hoạch.

b) Quy hoạch thoát nước mặt:

Hệ thống thoát nước mưa đi riêng với hệ thống thoát nước thải. Nước mưa thoát tự nhiên kết hợp với thu gom thông qua hệ thống hố thu, tự chảy theo các tuyến mương đặt ngầm dọc các trục đường giao thông và về hồ Phú Hòa và sông Hà Thanh.

c) Giao thông:

- Kết nối với Quốc lộ 1D (đường Tây Sơn), đường Hùng Vương, Trần Hưng Đạo và trục đường phía Tây khu vực;

- Giao thông nội bộ: Quy hoạch các tuyến đường giao thông nội bộ: đường Điện Biên Phủ (mặt cắt 42m), đường Ngô Mây (mặt cắt 33m); các tuyến còn lại có mặt cắt từ 11,5m đến 42m.

- Bãi đỗ xe bố trí phân tán, kết hợp trạm đổi pin, sạc xe điện.

d) Cấp nước:

- Nguồn nước: Nguồn cấp nước được lấy qua các tuyến ống cấp nước hiện trạng trên Quốc lộ 1D, Đường Hùng Vương. Tổng nhu cầu dùng nước khoảng 14.166m³/ngày đêm.

- Cấp nước chữa cháy: Hệ thống cấp nước chữa cháy kết hợp với hệ thống cấp nước sinh hoạt. Họng cứu hỏa bố trí nổi dọc theo các tuyến đường, tuân thủ theo các quy định về phòng cháy chữa cháy.

e) Cấp điện, thông tin liên lạc:

- Đấu nối với hệ thống cấp điện từ trạm 110kV Quy Nhơn 2 và trạm 110/22kV Đồng Đa. Tổng nhu cầu dùng điện khoảng 134,16 MVA.

- Hệ thống cấp điện và chiếu sáng, thông tin liên lạc quy hoạch ngầm hóa.

f) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Hệ thống thoát nước thải được tổ chức riêng biệt hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa; nước thải được xử lý đạt quy chuẩn kỹ thuật quốc gia trước khi xả vào hệ thống thoát nước chung.

- Nước thải sinh hoạt được xử lý sơ bộ tại công trình, sử dụng hệ thống cống bao và giếng tách để tách nước thải, thu gom và dẫn về các trạm bơm PS3, PS5, sau đó chuyển về Nhà máy xử lý nước thải Nhơn Bình để xử lý. Tổng lưu lượng nước thải khoảng 7.426 m³/ngày đêm.

- Chất thải rắn được phân loại, thu gom, vận chuyển và xử lý theo quy định; bảo đảm kết nối với hệ thống thu gom chất thải rắn của địa phương.

7. Quy chế quản lý: Ban hành theo hồ sơ quy hoạch.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Công ty Cổ phần Phú Hòa City có trách nhiệm hoàn chỉnh hồ sơ Quy hoạch chi tiết theo nội dung được phê duyệt; nộp hồ sơ cho Sở Xây dựng, các cơ quan đơn vị, địa phương liên quan để lưu trữ và quản lý theo quy định; tổ chức công bố, công khai quy hoạch được phê duyệt theo quy định và triển khai đầu tư xây dựng theo đúng quy hoạch được duyệt, các quy định của pháp luật về quy hoạch, xây dựng, đất đai, đầu tư và bảo vệ môi trường.

2. UBND phường Quy Nhơn, UBND phường Quy Nhơn Bắc, Quy Nhơn Nam phối hợp tổ chức công bố, công khai quy hoạch được phê duyệt theo quy định; quản lý, kiểm tra việc xây dựng theo quy hoạch trên địa bàn quản lý.

3. Sở Xây dựng hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện quy hoạch; cập nhật dữ liệu quy hoạch theo quy định và thực hiện các nội dung liên quan theo quy định.

4. Giao các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường; Ban Quản lý dự án Giao thông và Dân dụng tỉnh; Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh; UBND các phường Quy Nhơn, Quy Nhơn Bắc, Quy Nhơn Nam và các cơ quan, đơn vị liên quan theo chức năng, nhiệm vụ chủ động rà soát, xử lý, giải quyết các nội dung về chủ trương đầu tư, thủ tục chấp thuận đầu tư, cho thuê đất, giao đất, nghĩa vụ tài chính và các vấn đề liên quan khác đối với các dự án nêu trên, bảo đảm việc triển khai thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường; Giám đốc Ban Quản lý dự án Giao thông và Dân dụng tỉnh; Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh; Chủ tịch UBND các phường: Quy Nhơn, Quy Nhơn Bắc, Quy Nhơn Nam; Công ty Cổ phần Phú Hòa City và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- PCTTT UBND tỉnh N.T.Thanh;
- PCT UBND tỉnh N.T.C.Hoàng;
- CVP, PVPXD;
- Lưu: VT, X5.

TM. UỶ BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Tự Công Hoàng